

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-594

24.8.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Skadedyr og fukt – selgers egenerklæring ikke gitt til kjøper før salget – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Lillesand kommune oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 25.1.19. Ved visning opplyste selger muntlig om tidligere problemer med mus på kott frem til det ble etablert musebånd i ytterveggen i forbindelse med skifte av kledning i 2017, samt om mangelfull lufting, kondens og sopp på kott som hadde blitt utbedret ved etablering av lufteventil i kottet. Det fremgikk også opplysninger om dette i selgers egenerklæringsskjema, men kjøper fikk ikke dette før salget. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper skader etter mus og kadavre i himlingene. Ved ytterligere åpning oppdaget kjøper en stram lukt fra rundt pipen, som viste seg å skyldes aktivitet av flaggermus på loftet. Det ble også avdekket fuktskader som en følge av mangelfull lufting. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene utover hva som ble opplyst ved salget, og at forholdene var påregnelige ut ifra opplysninger som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at mus og mangelfull lufting utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 250 000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova (avhl.) §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Mus
- Flaggermus
- Soppskader og mangelfull lufting over isolasjon

Eneboligen i Lillesand kommune ble oppført i 1981.

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport, og selger fylte ut egenerklæringsskjema.

Egenerklæringsskjemaet ble ikke overlevert til kjøper før kort tid før kontraktsmøtet, og kjøper fikk da kun egenerklæringens første side. I egenerklæringsskjemaets side 2 og 3 hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, og opplyst "se egen tekst". Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted, og opplyst om "lite ventilasjon i stue. Unngå fyring i åpen peis". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger/ boligsalgsrapporten, og utdypet "Vurdering av sopp i kott, 2018. Utbedret. Se vedlegg. Takstrapport 2018". På siste side av egenerklæringsskjemaet hadde selger skrevet følgende tilleggskommentarer:

Vurdering av sopp i kott. Anticimex, 2018. Mangel utbedret ved montering av ventil i vegg. Sopp fjernet med klorvask.

Frem til høsten 2017 har det vært mus i kott i knevegger. Montert musebånd/musesperre høst 2017. Ikke opplevd mus i kott etter dette.

Det ble videre opplyst i egenerklæringen om funn av borebillestøv i bjelker, og sukkermaur på kjøkken og stue om sommeren/høsten. Selger opplyste at de hadde eid boligen siden 2006.

I tilstandsrapporten datert 4.10.18 fremgikk følgende om boligens tilstand:

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring: Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Opprinnelig bygningsmasse er hovedsakelig av eldre dato og derfor må det påregnes forhold som retningsavvik og skjevheter. Noen oppgraderinger har vært gjort i senere år, eksempelvis drenering/utvendige fuktsikringer, kledninger, bad, vinduer og enkelte dører etc. Noen innvendige overflater/installasjoner er av nyere dato, mens andre er fra byggetiden. Bygningen vurderes å være i normal teknisk stand i forhold til alderen.

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader – TG 1

Beskrivelse

Kledninger oppgradert av fagfolk og dels som egeninnsats i 2017. Eier opplyser at begge gavlvegger er det byttet alt av asfaltplater, øvrige vegger delvis byttet og rehabilitert. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med impregnerte kledningsbord. Luftede veggfasader med musesperrer. Dagens gjeldende krav til isolering, tetthet m.m. er strengere enn kravet i oppføringsåret. Konstruksjoner er opplyst isolert med mineralull.

Vurdering

Utført stikkprøver ved normalt utsatte steder uten anmerkninger. Fasadene er nye og fremstår uten slitasje.

Takkonstruksjon – TG 1

Beskrivelse

Plassbygget saltak konstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at raftekasser ble oppgradert i 2017. Adkomst til kaldtloft via luker i knevegger i loftsetasjen. Lufting via spalter i raft, og et kott via lufteventil.

Vurdering

Kaldtloftet er vurdert fra lukeåpningen. Ikke påvist råte i visuelt tilgjengelige konstruksjoner. Raftekottene og innvendige himlinger er uten tegn til pågående utettheter ved tekkingen. Ingen tegn til kondensproblemtikk tilknyttet takkonstruksjonen. Takets konstruksjonsstyrke er ikke vurdert.

Taktekking – TG 1

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra byggeår, enkelte takstein er byttet de senere år. Undertak av panel. Vindskier og utstikk i gavler og raft av treverk.

Vurdering

Utvendige bygningsdeler er befart fra terrengnivå. Synlige deler av tekkingen fremstår som intakt og uten skader. Tekking med mindre forekomst av mosedannelse. Innvendige deler av undertaket er vurdert fra kaldtloftet. Undertak med stedvis skjolder, forholdet fremstår å være av kosmetisk betydning. Ingen tegn til pågående utettheter. Vannbord, vindskier og utstikk med normal slitasje.

Piper og ildsteder – TG 2

Beskrivelse

Ettløps elementpipe fra byggeår. Boligen er etablert med to ildsteder. Peis i hovedetasjen. Omramming med teglstein og malte overflater. Vedovn og sotluke plassert i kjeller.

Vurdering

Peisen har noen skader, enkelte løse stein og noe overflateslitasje. Vedovn fremstår uten visuelle skader. Røykrør ført via brannmur i delevegg. Videre røykrør til skorstein i tilstøtende rom. Røykgassrør tilknyttet vedovn er fastmontert i pipevange, ingen påviste følgeskader. Rørgjennomføring er ikke etablert etter

pipeprodusentens anbefaling. Pipevange i kjeller har sotvannskjolder, antatt grunnet røykgasskondens. Det foreligger ikke kjente pålegg om utbedringer. Teknisk tilstand tilknyttet piper og ildsteder er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell.

Etasjeskillere – TG 2

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong mot mark. Overflater av varierende alder og materialvalg. Konstruksjoner er antatt utført i henhold til byggeårets gjeldende normer og krav.

Vurdering

Etasjeskiller med noen skjevheter og retningsavvik, forholdet bør sees i sammenheng med bygningens alder. Knirk i flere gulvflater. Ingen synlige forhold som antas å ha konstruksjonsmessig betydning.

Innvendige overflater – TG 1

Beskrivelse

Overflater med blandet alder. Eier opplyser om følgende, innvendige overflater byttet: gulv soverom 1. etasje, gang og vindfang 1. etasje, et soverom 2. etasje pusset opp vegger og gulv. Gulvflater med laminat, parkett, belegg og betong. Vegger med panelplater, tapet, panel og malte overflater. Himlinger med panelbord, takplater og malte overflater. Våtrom er tidligere kommentert.

Vurdering

Innvendige overflater generelt har enkelte lokale skader og diverse hakk/sprekker, omfanget vurderes som normalt, alder og bruk tatt i betraktning. Parkettgulv i stue har noe slitasje, øvrige overflater fremstår med normal slitasje. Knirk i enkelte gulvflater. Parkett i stue og noen eldre overflater – TG: 2

Kjeller og grunnmur ble gitt TG 1, foruten enkelte lokale skader og sprekker/riss i grunnmur som fikk TG 2. Forholdet ble antatt å ikke medføre noe bygningsteknisk forringelse. Det ble videre opplyst om noe fukt.

Kjøper har opplyst at selger på visning informerte om at det hadde vært mus på loftet frem til 2017, og at det etter montering av musebånd ikke hadde vært mus i huset. Ifølge kjøper stilte de inngående spørsmål om forholdet, og fikk inntrykk av at det hadde vært et mindre problem før 2017. Selger opplyste videre om at det hadde blitt satt inn en ventil på kaldloftet som en følge av kondensproblemer og sopp. Ved visningen var imidlertid ikke kottet tilgjengelig for inspeksjon, da det var mange gjenstander som sperret. Kjøper opplyste at visningen skjedde på høsten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.19, og overtatt av kjøper den 25.1.19.

I forbindelse med oppussing av andre etasje etter overtakelsen åpnet kjøper takplatene for å etablere spotlights. Kjøper avdekket i den forbindelse at isolasjon og dampsperre i taket var ødelagt av mus. Ved undersøkelse viste det seg at problemet også var tilsvarende i første etasje. Ifølge kjøper hadde dette blitt utbedret. I forbindelse med arbeid på veggene i mellomgang og soverom hvor kjøper skulle banke inn noe bord for å rette opp taket på soverommet ved belisting, falt det ut avføring fra overgang mellom tak og vegg mellom dør og pipe. Kjøper antok at dette skyldtes rotter, og valgte å rive det opprinnelige taket og legge ny isolasjon/panel der også. Den 8.7.19 skulle kjøper tapetsere mellomgangen, og kjente i den forbindelse en svært stram lukt ved pipa. Taket ble åpnet, og kjøper oppdaget en levende flaggermus og store mengder ekskrementer i taket. Det ble også avdekket at undertaket var angrepet av svertesopp og at det manglet lufting over isolasjonen. Kjøper avdekket at isolasjonen kun var 20 cm.

Kjøper tok i den forbindelse kontakt med sin husforsikring, som rekvirerte et skadebegrensningsfirma for befaring. I skaderapporten fremgikk det at skaden var forårsaket av

flaggermus/mus, at skadeomfanget var *"lukt/ekskremitter i takkonstruksjon på loft"*, og at *"(kjøper) har revet skadeområde selv"*.

Selskapet innhentet en reklamasjonstakst fra takstfirma N. Fra rapporten hitsettes:

(...)

Etter at kravstiller overtok boligen i januar 2019, er det funnet forekomst av flaggermus, samt ekskrementer fra flaggermus og mus i takkonstruksjon og etasjeskiller. Videre er det registrert lekkasje via utette gjennomføringer i yttertaket, samt manglende luftespalte over isolert skråtak.

Noe utbedringsarbeid var allerede gjennomført før vår befaring, ved egeninnsats fra kravstiller og venner/bekjente. Skade som følge av flaggermus i trappegang 2 etasje ble dekket av villaforsikringen. Det gjenstår arbeid med utbedring av manglende luftespalte på soverom mot syd i 2 etasje, samt på vaskerom i 1 etasje. I tillegg er det mistanke om skader i isolasjon og dampspærre over badetrom.

Med unntak av mulige skader over badetrommet, har vi beregnet utbedringskostnader til kr 156 350 eks. mva., basert på normale håndverkersatser. Her er tatt hensyn til planlagt oppussing.

I selgers egenerklæring er det gitt opplysninger om forekomst av mus i boligen, fra nyoppføringstidspunkt og frem til 2017 (36 år). Med bakgrunn i dette er registrerte skader relatert til mus å anse som påregnelige etter vår oppfatning.

Luftespalte i skråtak mellom isolasjon og undertak skulle vært etablert ved nyoppføring, og vi anser manglende luftespalte for å være et avvik fra normalt god byggeskikk. Det er ikke funnet kommentarer om manglende luftespalte i boligsalgsrapporten, selv om dette er lett synlig i kalde kott utenfor knevegger i loftsetasjen.

Det er nå lagt til grunn å etablere luftespalte fra innsiden, siden dette arbeidet allerede er utført i både trappegang og soverom mot nord. Et godt alternativ ville vært å løse dette i forbindelse med omlegging av yttertaket. Det kunne da vært løst med en diffusjonsåpen papp/folie over undertak/taktro av trebord. Iht. boligsalgsrapporten er normal levetid for tekking med betongtakstein ca. 50 år. Oppnådd alder på tekkingen er nå 36 år. Det vil si at omlegging med nye takstein, sløyfer, lekter og papp, samt partielle reparasjoner i undertaket, nærmer seg normalt vedlikeholdsintervall.

Musesikring i forbindelse med ny kledning ble undersøkt ved befaringen, og funnet i orden.

(...)

01. Forekomst av mus og flaggermus:

Skadeomfang:

Ekskrementer fra mus og flaggermus er foreløpig registrert i stue, kjøkken, gang og soverom i 1 etasje, samt trappegang og ett soverom i 2 etasje.

Summert eks. mva. kr 78 250,00

02. Manglende lufting i skråtak/yttertak:

I sammenheng med sanering/utbedring av skråtaket i trappegangen grunnet forekomst av flaggermus (juli 2019), ble det oppdaget manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak, samt svertesopp på undertaket.

Skadeomfang:

Det er opplyst manglende luftespalte i trappegangen, 2 etg., utbedret samtidig med utskifting av isolasjon og dampspærre.

Videre er det opplyst at luftespalte mangler i vaskerommet, dette ble sett fra trappegangen da arbeidet med denne pågikk.

I soverommet mot nord i 2 etasje, ble det opplyst ved befaringen at det var luftrom/åpning mellom isolasjonsmateriale og undertak. Det er likevel gjort forbedringer ved å etablere en vindtett plate på lekter som skille mellom isolasjon og luftespalte. Vi vurderer at dette var hensiktsmessig. Ved befaringen ble det konstatert fra kott utenfor soverom mot syd, at det mangler luftespalte i skråtaket.

Konsekvenser:

Manglende luftespalte kan føre til fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen, herunder sopp/råte.

Summert eks. mva. kr 73 800,00

03. Manglende tetting ved gjennomføringer i yttertaket:

Utettheter omkring pipe ble oppdaget i forbindelse med utbedring/sanering av flaggermusekskrementer i trappegangen.

Videre ble det oppdaget lekkasje fra lufterør som er synlig i kott utenfor soverom mot nord, dette skyldes manglende tetting mellom undertak/papptekking og lufterøret.

Summert utbedringskostnader eks. mva. kr 4 300,00

Ettersom det ble funnet musekadavre i himlingen utenfor baderommet, anså kjøper det svært sannsynlig at samme problemet forelå også i himlingen over badet. Ut ifra takstmannens kvadratmeterpris estimerte kjøper at prisen for denne utbedringen ville utgjøre ca. kr 10 000.

Kjøper opplyste videre at kostnadene til utbedring av problemet med flaggermus ble dekket av selgers bygningsforsikring, med unntak av sikring mot nye skader, herunder tetning av åpning rundt pipe. Det ble fremlagt dokumentasjon fra skadeoppgjøret, hvor det fremgikk at de totale kostnadene for arbeid og materialer var på kr 38 358 inkl. mva., hvorav kr 20 199 ble ansett dekningsmessige under selgers bygningsforsikring. Kjøper opplyste videre at kostnadene til blikkenslager for tetning rundt pipe utgjorde kr 19 875 inkl. mva.

Ifølge kjøper hadde selger forklart at han ikke kjente til flaggermus på loftet.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Videre måtte selger ha kjent til problemet med flaggermusene, idet lukten var svært påtrengende da forholdet ble avdekket i juli, og det hver sommerkveld hadde blitt observert mange aktive flaggermus ute, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at omfanget av mus, fukt og råte ble underdrevet ved salget, og at det ble opplyst at forholdene var utbedret. Også manglende lufting over isolasjonen var godt synlig inne fra kott, og mangelen var upåregnelig idet den skyldes konstruksjonsfeil fra byggeåret. Undertaket hadde av den grunn blitt angrepet av svertesopp. Det var merkelig om håndverkerne som foretok oppussingsarbeid for selger ikke informerte selger om den manglende luftingen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag og erstatning for de avdekkede forholdene på kr 250 000. Ved salget la kjøper inn bud på kr 2,1 mill., og ville ikke ha gått høyere enn det.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger opplyste om tidligere problem med mus ved salget, og forholdet utgjorde dermed ikke et avvik fra det avtalte. Det forelå heller ikke opplysningssvikt fra selgers side for de øvrige forholdene, og utbedringskostnadene fra de skjulte avvikene utgjorde ikke et kvantitativt tilstrekkelig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Slik saken var dokumentert for sekretariatet forelå det ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til de avdekte forholdene utover det som var opplyst ved salget. Det ble videre opplyst om tidligere problemer med mus, mangelfull lufting og svertesopp ved salget, og sekretariatet fant dermed skadene innenfor hva som var påregnelig ved salget. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder et samlet krav på kr 250 000 for mangelsforhold knyttet til mus, flaggermus og mangelfull lufting.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for forholdene. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet at det samlede bevisbildet ikke tilsier at det foreligger klare holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om flaggermus i boligen, jf. avhl. § 3-7. Også på dette punktet kan sekretariatets begrunnelse i det alt vesentlige tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt om muse- og fuktproblematikken, har nemnda imidlertid vært mer i tvil. Det synes ikke omtvistet at begge forholdene ble tatt opp muntlig på visning. For så vidt gjelder problemet med mus, uttaler kjøper følgende i reklamasjonen:

Når det gjelder skadedyr, ble det opplyst om at det var satt på musebånd i forbindelse med ny utvendig kledning, og at de hadde hatt feller stående.

Dette er ytterligere utdypet i kjøpers kommentar til selskapets klagesvar:

Under visning opplyste selger muntlig at det hadde vært mus på loftet fram til 2017. Etter montering av musebånd hadde det ikke vært mus i huset. Siden kjøper også er oppvokst og kjent med at det ofte finnes mus i hus "på landet", ble selger spurt inngående om dette og kjøper fikk inntrykk av at dette hadde vært et mindre problem før 2017, og ikke et stort problem med det omfanget slik det ble avdekket senere.

Fuktproblematikken er omtalt slik av kjøper i reklamasjonen:

I forbindelse med takkonstruksjon og lufting, ble det opplyst om at det var satt inn ventil på kaldtloft etter kondensproblemer og sopp.

Samtidig viser nemnda til at begge forholdene ble utdypet i selgers egenerklæringsskjema. Dette skjemaet skal kjøper ikke ha mottatt. Om betydningen av dette for selgers opplysningsplikt har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Vedrørende avdekkede avvik knyttet til mus og svertesopp fremgår det av selgers egenerklæringsskjema at selger hadde kjennskap til og gjort utbedringer i forbindelse med tidligere problemer med mus og sopp i kott i knevegger. Det ble opplyst at mangelen med sopp ble utbedret gjennom montering av ventil i vegg, og at soppen ble fjernet med klorvask. Vedrørende museproblemet ble det opplyst at det frem til 2017 hadde vært mus i kottet i kneeggene, hvor selger hadde montert musebånd/musesperre høsten 2017. Etter dette hadde ikke selger opplevd mus i kott.

(Kjøperne) har imidlertid forklart at de ikke mottok egenerklæringsskjemaet før like før kontraktsinngåelse, og at (kjøper) da kun fikk oversendt den ene siden. Sekretariatet kan ikke se at dette er bestridt av selskapet, og det legges dermed til grunn. Forklaringen støttes av at selskapet i klagesvaret til vår behandling kun hadde innsendt forsiden av egenerklæringsskjemaet. Vi finner det uheldig at kjøper ikke fikk fremlagt selgers fulle egenerklæringsskjema før salget, og at selskapet ikke har fremlagt skjemaets øvrige sider på tross av gjentatte anmodninger fra kjøper.

Likevel har vi i denne saken ikke funnet dette avgjørende. (Kjøper) har forklart at selger opplyste om både forekomst av mus og sopp og arbeidet som ble gjort i den forbindelse muntlig på visning.

(Kjøper) stilte spørsmål vedrørende forholdene, og fikk disse besvart av selger. Selger opplyste dermed om kjennskap til tidligere problem med mus, sopp og kondens før salget, og kan dermed ikke anses å ha holdt tilbake opplysninger om dette.

Nemnda kan på bakgrunn av dokumentene i saken ikke se det sannsynliggjort at kjøper muntlig mottok samtlige opplysninger som er inntatt i egenerklæringsskjemaet. Skjemaet inneholder spesifikke opplysninger knyttet til både mus og lufting, samt andre relevante opplysninger som kjøper åpenbart måtte forvente å få. Det er for nemnda uklart hvorfor kjøper ikke fikk oversendt et fullstendig skjema før avtaleinngåelsen, men risikoen for dette må uansett påhvile selger. Så lenge nemnda finner at skjemaet inneholder opplysninger kjøper måtte forvente å få, samt at det ikke er sannsynliggjort at samtlige opplysninger ble formidlet muntlig, kan nemnda vanskelig se noe annet enn at det foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Nemnda finner derfor

at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I lys av opplysningenes art og omfang anses også innvirkningsvilkåret i bestemmelsen oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, skal det som hovedregel tas utgangspunkt i kjøpers utbedringskostnad for de aktuelle forholdene. I dette tilfellet ble imidlertid muse- og luftteproblematikken underkommunisert, ikke fullstendig holdt tilbake. Det må derfor foretas et visst fradrag for de kostnader som kjøper uansett måtte forvente ut fra opplysningene som ble gitt på visning. Utmålingen må nødvendigvis bli skjønnsmessig. Samlet prisavslag settes til kr 150 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).